

久保台建築協定

(目的)

第1条 この建築協定（以下「協定」という。）は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条及びこれに基づく川崎市建築協定条例（昭和46年川崎市条例第32号）の規定に基づき、建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の用途、形態、敷地及び位置に関する基準を定め、住宅地としての良好な環境を高度に維持増進することを目的とする。

(定義)

第2条 この協定における用語の意義は、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

(協定の締結)

第3条 この協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意によって締結する。

(協定区域)

第4条 この協定の目的となる土地の区域は、川崎市高津区末長一丁目261番26のほか区域図に示す区域とする。また、建築協定隣接地についても同図に示す。

(建築物に関する基準)

第5条 前条に定める協定区域内においては、建築物の用途、形態、敷地及び位置は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- 建築物の用途は、次に定めるものとする。ただし、第6条の運営委員会が住環境の維持及び保全に支障がないものと認めるものについては、この限りではない。また、ア号及びイ号で定める管理人とは、長屋又は共同住宅の住戸に居住する土地所有者等及びその親族をいう。
 - 住宅（長屋については、管理人の住戸があり、かつ、1住戸あたりの床面積が30平方メートル以上のものに限る。）
 - 共同住宅（管理人の住戸があり、かつ、1住戸あたりの床面積が30平方メートル以上のもので近隣の住宅のプライバシーに配慮するための目隠し等を設置したものに限る。）
 - 住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）
 - 住宅で、診療所の用途を兼ねるもの
 - アからエまでの建築物に附属するもの
- 階数は、地階を除き3以下とする。ただし、第6条の運営委員会が住環境の維持及び保全に支障がないものと認めるものについては、この限りではない。
- 建築物の高さは、地盤面から10メートル以下とする。ただし、第6条の運営委員会が住環境の維持及び保全に支障がないものと認めるものについては、この限りではない。
- 敷地の分割は、できないものとする。ただし、分割後のそれぞれの敷地面積が、100平方メートル以上の場合又は第6条の運営委員会が住環境の維持及び保全に支障がないものと認めるものについては、この限りではない。
- 敷地の地盤面の高さの変更はできないものとする。ただし、自動車車庫の設置若しくは撤去又は階段や車いすのためのスロープ築造のため並びに防災上、景観上等に配慮した上での最低限の切土若しくは盛土による変更は、この限りではない。
- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、50センチメートル以上とする。ただし、第6条の運営委員会が住環境の維持及び保全に支障がないものと認めるものについては、この限りではない。

(運営委員会)

第6条 この協定の運営に関する事項を処理するため、久保台建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

- 委員会は、自治会役員を担当する組から4名選出し、前2期の委員8名計12名及び顧問として選出された委員をもって組織する。
- 委員の任期は、1期2年の3期計6年とする。
- 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 委員会の運営については、別に定める久保台建築協定運営委員会規約によるものとする。

(役員)

第7条 委員会には、委員長1名、副委員長2名、会計1名、会計監査1名及び書記1名を役員として置き、委員長の依頼に基づき顧問を2名置く。

- 委員長は、自治会長が兼務するものとする。
- 委員長は、この協定の会務を総括し、委員会を代表する。
- 副委員長、会計、会計監査及び書記は、委員の互選によって定める。
- 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、あらかじめ、委員長が指定する副委員長がその事務を代理する。
- 会計は、委員会の活動資金などの収納及び諸経費の収支などの管理にあたるものとする。
- 会計監査は、会計の業務を監査する。
- 書記は、委員会の議事録の作成及び保管に関する事務を行うものとする。
- 顧問は、委員長その他の委員の求めに応じ、助言を行うものとする。
- 委員長の任期が満了したとき、又は委員長が欠けたときは、後任の委員長は速やかにその旨を川崎市長に報告するものとする。

(委任)

第8条 前2条に定めるもののほか、委員会に関し必要な事項は、委員長が定める。

(違反者に対する措置)

第9条 委員長は、この協定に違反した者（以下「違反者」という。）があったときは、違反者に対し、委員会の決定に基づき文書をもって相当の猶予期間を付して、是正のための必要な措置をとることを請求することができる。

- 違反者は、前項の請求があったときは、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第10条 委員長は、違反者が前条第1項の請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、その強制履行又は違反者の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。

- 前項の訴訟手続に要する費用等は、違反者の負担とする。

(土地の所有者等の届出)

第11条 土地の所有者等は、土地の所有権又は建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権を移転するときは、あらかじめ、その旨を委員長に届け出なければならない。

(協定の変更)

第12条 土地の所有者等は、協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は違反者に対する措置を変更しようとする場合は、その全員の合意をもってその旨を定め、これを川崎市長に申請し、その認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第13条 土地の所有者等は、この協定を廃止しようとする場合は、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを川崎市長に申請してその認可を受けなければならない。

(効力の承継)

第14条 この協定は、認可公告のあった日以後において土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

(有効期間)

第15条 この協定の有効期間は、平成19年6月27日から20年とする。

附 則

(効力の発生)

- この協定は、川崎市長の認可公告のあった日から効力を発する。

(適用の除外)

2 この協定の認可公告の際に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物若しくはその敷地が、この規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は適用しない。

(基準の運用)

3 第5条（建築物に関する基準）のただし書きの運用等については、委員会が別に定める久保台建築協定運用指針によるものとする。